

Weilen unter den Rinnen

# Ruhiges Einfamilienhaus mit perfektem Grundriss in 72367 Weilen unter den Rinnen

Objektnummer: 24296017



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 666 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24296017 - 72367 Weilen unter den Rinnen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24296017 - 72367 Weilen unter den Rinnen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24296017
Wohnfläche	ca. 152 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5.5
Badezimmer	1
Baujahr	1964
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24296017 - 72367 Weilen unter den Rinnen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	295.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.04.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24296017 - 72367 Weilen unter den Rinnen

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv, und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.



[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

Objektnummer: 24296017 - 72367 Weilen unter den Rinnen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296017 - 72367 Weilen unter den Rinnen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296017 - 72367 Weilen unter den Rinnen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24296017 - 72367 Weilen unter den Rinnen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296017 - 72367 Weilen unter den Rinnen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296017 - 72367 Weilen unter den Rinnen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296017 - 72367 Weilen unter den Rinnen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296017 - 72367 Weilen unter den Rinnen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296017 - 72367 Weilen unter den Rinnen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296017 - 72367 Weilen unter den Rinnen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296017 - 72367 Weilen unter den Rinnen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24296017 - 72367 Weilen unter den Rinnen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296017 - 72367 Weilen unter den Rinnen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296017 - 72367 Weilen unter den Rinnen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296017 - 72367 Weilen unter den Rinnen

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com/balingen](http://www.von-poll.com/balingen)

Objektnummer: 24296017 - 72367 Weilen unter den Rinnen

## Ein erster Eindruck

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++ Ruhiges Einfamilienhaus mit perfektem Grundriss in 72367 Weilen unter den Rinnen Dieses 1964 erbaute Einfamilienhaus überzeugt durch sein gepflegtes Erscheinungsbild und bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 152 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 666 m<sup>2</sup> den perfekten Rückzugsort. Mit insgesamt 5 Zimmern und einem modernen Badezimmer mit Whirlpool-Badewanne ist dieses Haus perfekt für den Familienalltag geeignet. Die Küche ist großzügig geschnitten und bildet zusammen mit dem offenen Wohn- und Essbereich den zentralen Mittelpunkt im Erdgeschoss. Von hier aus gelangt man auch auf die überdachte Terrasse. Außerdem befinden sich auf dieser Etage der Flur mit Garderobe, ein Arbeitszimmer, ein Abstellraum und ein modernes Gäste-WC. Über eine Treppe erreichen Sie das Dachgeschoss mit 3 weiteren Schlafzimmern und einem großzügigen, modernen Bad mit Whirlpool-Badewanne, ebenerdiger Dusche und WC. Eines der Zimmer verfügt über eine Raumpartreppe, die in den ausgebauten Dachboden führt - ideal als erweitertes Kinderzimmer. Das Kellergeschoss bietet Ihnen neben dem Heizraum mit Öllager einen großen Hauswirtschaftsraum und den Zugang in die im Haus integrierte Garage. Zu den Highlights der Immobilie zählt sicherlich die große, überdachte Terrasse, die ideal ist für entspannte Sommerabende oder gesellige Grillpartys. Von hier aus haben Sie auch einen fantastischen Blick bis hin zum Plettenberg. Der gepflegte Garten ist eingezäunt und verfügt über ein Gartenhaus mit Stromanschluss, in dem Gartengeräte und Gartenmöbel bequem untergebracht werden können. Für Ihre Fahrzeuge gibt es eine integrierte Garage und eine Einzelgarage, weitere Stellplätze befinden sich im geräumigen Innenhof. Dieses Haus ist die perfekte Wahl für Familien oder Paare, die ein ruhiges Zuhause mit guter Verkehrsanbindung suchen. Die solide Bauweise, der ansprechende Grundriss und der gute Zustand sprechen für sich. +++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++

Objektnummer: 24296017 - 72367 Weilen unter den Rinnen

## Ausstattung und Details

- Terrasse
- Balkon
- Garten (umzäunt)
- Gartenhaus mit Stromanschluss
- integrierte Garage mit Sektionaltor und Einzelgarage
- großzügiger Innenhof (ideal für Wohnwagen/ Wohnmobil)
- modernes Badezimmer mit Whirlpoolwanne und ebenerdiger Dusche
- Kaminofen
- offen gestaltete Küche mit Einbauelektrogeräte

Objektnummer: 24296017 - 72367 Weilen unter den Rinnen

## Alles zum Standort

Weilen u.d.R. ist ein kleines, selbständiges Dorf mit ca. 600 Einwohner im Zollernalbkreis. Es liegt nahe der B27 zwischen Balingen und Rottweil und grenzt außerdem an die Stadt Schömburg. Der besondere Reiz in Weilen unter den Rinnen ist die Vielfalt der Natur und der Landschaft. Das schmucke Dorf ist Teil des Naturparks Obere Donau, eines der größten Naherholungsgebiete von Baden-Württemberg. Einen Kindergarten gibt es im Ort. Die Schüler besuchen die Schulen in Schörzingen, Schömburg, Balingen und Rottweil. Das Gemeinschaftsleben wird insbesondere von den rührigen Vereinen getragen. Musikverein, Narrenzunft und Sportgemeinschaft sind Garant für ein reges kulturelles und sportliches Angebot im Dorf.

Objektnummer: 24296017 - 72367 Weilen unter den Rinnen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 295.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 24296017 - 72367 Weilen unter den Rinnen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Clemens Kaleitzis

---

Viehmarktplatz 5 Balingen  
E-Mail: [balingen@von-poll.com](mailto:balingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)